

Szanowni Państwo

podpisani pod petycją z dnia 23.02.2016 roku

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (t.j. Dz. U. 2014, poz. 1195 Wójt Gminy Baboszewo zawiadamia, iż w jego ocenie złożona petycja jest niezasadna.

Uzasadnienie

Odnosząc się do Państwa argumentu, iż decyzja o warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego na budowie myjni przy ul. Warszawskiej w Baboszewie została wydana z naruszeniem art. 61 i innych ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyjaśniam, iż przesłanki wydawania decyzji o warunkach zabudowy zostały określone w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2015 poz. 199 z późn. zm.). Zgodnie z ww. art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

W przedmiotowej sprawie wnioski o wydanie przedmiotowej decyzji wpłynęły do Urzędu Gminy Baboszewo 28 grudnia 2011 r. Do wniosku inwestor załączył wymagane dokumenty oraz oświadczenia 7 osób o wyrażeniu zgody na budowę myjni (w tym 2 stron). Dla wskazanej we wniosku inwestora działki nie było i nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym zgodnie z art. 61 ust. 6 sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz.U. 2003, Nr 164, poz. 1588). Mając na uwadze powyższe przepisy w dniu 02.01.2012 r. wszczęto postępowanie administracyjne. Opracowanie projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wymaganiami zostało powierzone na podstawie art. 60 ust. 4 ww. ustawy osobie uprawnionej do sporządzenia takiej decyzji – urbaniście. Projekt decyzji oraz analiza zostały opracowane zgodnie z przepisami ww. ustawy, natomiast granice obszaru objętego analizą określono na mapie w odległości ok. 50 m od granicy działki. W dniu 28.02.2012 r. zakończono postępowanie administracyjne, natomiast 09.03.2012 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy znak: PP.6730.7.2012 na budowę obiektu usługowego – myjni samochodowej jako obiektu tymczasowego na okres 5 lat. Żadna ze stron nie wniosła odwołania od decyzji. Na jej podstawie inwestor zwrócił się o wydanie pozwolenia na budowę, które uzyskał, i od której to decyzji również żadna ze stron postępowania nie wniosła odwołania. Zatem

nieślusne jest stwierdzenie iż decyzja została wydana z naruszeniem obowiązującym w tym zakresie przepisów.

Kolejnym argumentem przemawiającym za bezzasadnością Państwa petycji jest fakt, iż przedmiotowy obiekt nie ma ówczasnie charakteru tymczasowego, tylko ma charakter trwały. Powyższe wynika z faktu, iż w dniu 20.04.2015 r. inwestor złożył wnioski o zmianę w części decyzji o warunkach zabudowy z 2012 r. w punkcie: Rodzaj inwestycji: z obiektu tymczasowego na obiekt trwały. Zgodnie z art. 104 i art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2016 poz. 23) oraz art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie zmiany decyzji o warunkach zabudowy Nr PP.6730.7.2012. Zgodnie z art. 155 kpa decyzja, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał i przemawia za zmianą interesu społecznego lub słusznego interesu strony. W trakcie postępowania administracyjnego ustalono, iż z przeprowadzonej analizy architektonicznej jednoznacznie wynika, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa, a zatem zamierzenie inwestycyjne stanowi niewątpliwie kontynuację funkcji aktualnej zabudowy. Ponadto bezspornym jest, że dominującą na analizowanym terenie funkcją jest funkcja mieszkaniowa, co jednakże nie wyklucza realizacji w tym obszarze funkcji usługowej, jako sprzecznej z dotychczasowym stanem zagospodarowania. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu, w tym użytkowania obiektów (zob. Wyrok WSA w Łodzi z dnia 9 listopada 2010 r., II SA/Łd 1024/10). Nieuprawniona jest zawężająca interpretacja pojęcia „kontynuacja funkcji”, rozumianego jako możliwość lokalizowania budynków tylko tego samego rodzaju, co już istniejące, czy też możliwość użytkowania obiektów budowlanych wyłącznie w taki sam sposób, jak na

działce sąsiedniej. Inwestor wykazał swój słuszny interes poprzez udokumentowanie, iż zrealizowana inwestycja została dofinansowana z funduszy unijnych, a ponadto dochód uzyskiwany z prowadzenia tej działalności gospodarczej stanowi jego źródło utrzymania. Ponadto strony postępowania nie wniosły uwag do projektu decyzji w sprawie zmiany warunków zabudowy. W związku z tym Wójt Gminy Baboszewo wydał decyzję o warunkach zabudowy w dniu 21.04.2015 r. zmieniającą w części decyzję PP.6730.7.2012 z dnia 09.03.2012 r. zgodnie z żądaniem inwestora. Od ww. decyzji strony postępowania nie wniosły odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Po wydaniu ww. decyzji inwestor wystąpił do Starosty Płońskiego z wnioskiem o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy z dnia 21.04.2015r. Przedmiotowa decyzja została wydana i od niej również żadna ze stron nie wniosła odwołań.

Ustosunkowując się do zarzutu pogorszenia warunków życia, podpisanych pod petycją mieszkańców Baboszewa, w wyniku działania przedmiotowej inwestycji a także braku reakcji ze strony inwestora, informuję, iż z wyjaśnień inwestora złożonych w dniu 21.03.2016 r. oraz oględzin dokonanych w bieżącym miesiącu przez organ wynika iż zarzut ten jest nieuzasadniony. Właściciel wyjaśnił, że zależy mu na jak najlepszych stosunkach sąsiedzkich i reaguje na Państwa uwagi. Przejawem tego jest m.in. : zamontowanie ekranów akustycznych wyciszających hałas, założenie osłon na oświetlenie, jak również posadzenie tui równoległe do ulicy Warszawskiej, które osłaniają i jednocześnie niwelują możliwość przedostawania się pyłu na pobliskie zabudowania. Powyższe znalazło potwierdzenie w rzeczywistości podczas oględzin dokonanych przez organ.

W odniesieniu do uwag wnoszących petycję dotyczących hałasu związanego z działaniem myjni, należy zauważyć, że hałas mógłby być powodem odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy o ile sam rodzaj inwestycji uniemożliwiłby zachowanie poziomu hałasu właściwego dla istniejącego obecnie układu urbanistycznego. W przypadku jeżeli rodzaj inwestycji odpowiada dotychczasowej

funkcji zabudowy, dochodzenie konkretnej ochrony przed hałasem powinno nastąpić na etapie postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. Z analizy warunków akustycznych dla rejonu ulicy Warszawskiej i Wiejskiej uprawnione jest stwierdzenie, że z porównania hałasu „drogowego” i „sumarycznego” wynika, iż jedynym źródłem hałasu na tym terenie jest ruch pojazdów przemieszczających się ulicą Warszawską i Wiejską. Zatem biorąc pod uwagę usytuowanie przedmiotowej inwestycji organ uznał, iż pojazdami korzystającymi z myjni będą w zdecydowanej większości te same pojazdy, które korzystają z istniejącego układu komunikacyjnego.

Nieuzasadnione są również zarzuty dotyczące złego wpływu przedmiotowej myjni na środowisko. Otóż dla przedmiotowej inwestycji była wymagana decyzja o warunkach środowiskowych, która została wydana na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów, a z której wynika, iż przedmiotowa inwestycja nie oddziałuje na środowisko.

Reasumując, Państwa postulaty nie mogą zostać spełnione w ramach możliwości prawnych, jakimi dysponuje Wójt Gminy Baboszewo. Liczę natomiast na polubowne załatwienie spornych kwestii pomiędzy właścicielem myjni a sąsiadami, dla których ta działalność jest uciążliwa. Apeluję o wzajemny szacunek i zrozumienie.

Z poważaniem

WÓJT
Sobedli Tomasz
mgr Tomasz Sobecki